Gemeente Enschede

Motivering Wijzigingsbeslu

Bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan H22G Rigelstraat 3

Status: Vastgesteld

enschede.nl

TAM-omgevingsplan H22G Rigelstraat 3

Inhoudsopgave

Motivering wijzigingsbesluit **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving **3**
1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan 3
1.2 Planbeschrijving 3
1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het omgevingsplan 6
1.4 Conclusie 9

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal **10**
2.1 Participatie 10
2.2 Procedure 10
2.3 Kostenverhaal 11

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets **12**
3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk 12
3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel 13
3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid 16
3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) 17
3.5 Omgevingsaspecten 18

Motivering wijzigingsbesluit

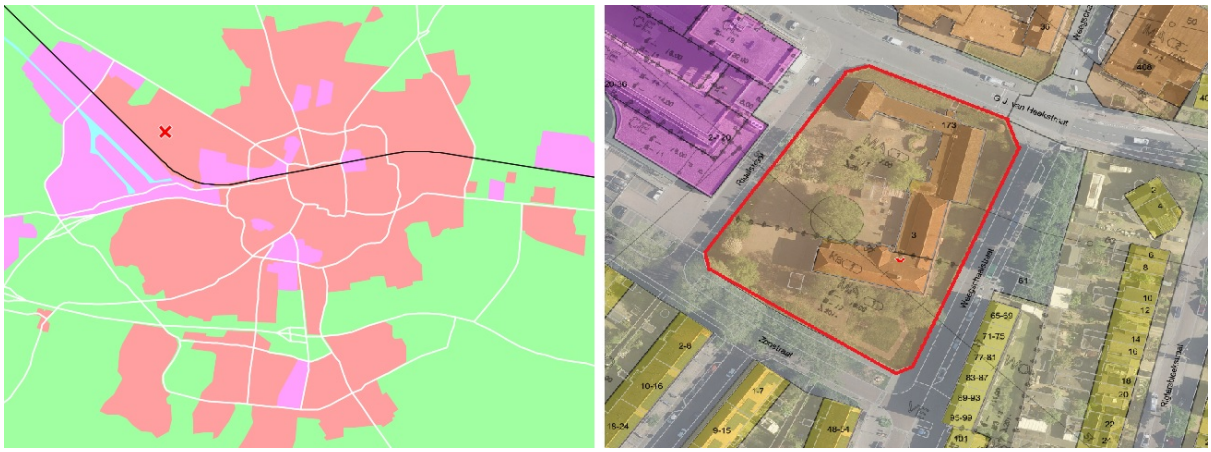
Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving

1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan

Er is een aanvraag om wijziging van het omgevingsplan gemeente Enschede ingediend voor het realiseren van 32 appartementen op de locatie Rigelstraat 3 en G.J. van Heekstraat 173 te Enschede. Het plan is gericht op de doelgroep senioren. In de bestaande situatie is een schoolgebouw aanwezig. Het voornemen is om 13 appartementen te realiseren in het bestaande, te behouden, hoofdgebouw van de voormalige basisschool. Daarnaast is het voornemen om nieuwbouw te realiseren van 19 appartementen. Hiervoor wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt.

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege, onderdeel bestemmingsplan Twekkelerveld 2005 geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen”. Om het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van woningbouw, is een wijziging van het omgevingsplan vereist. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Het perceel ligt in de wijk Twekkelerveld in stadsdeel Noord. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in haar omgeving (links) en (indicatief) de begrenzing van het plangebied op een recente luchtfoto (rechts) aangegeven. Het plan heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie S, nummer 972 en 973.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied ten opzichte van de stad Enschede (links), luchtfoto perceel (rechts)

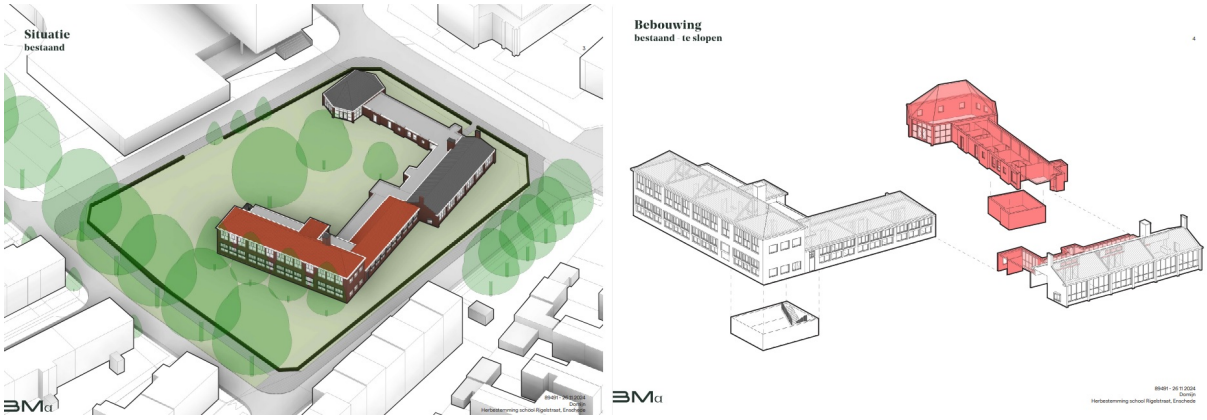
1.2 Planbeschrijving

Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 32 appartementen voor de doelgroep senioren op het perceel Rigelstraat 3 en G.J. van Heekstraat 173 te Enschede. Ter plaatse staat een pand wat in het verleden werd gebruikt als een basisschool. Dit pand is in eigendom van woningcorporatie Domijn. Het pand is recent leeggekomen en wordt nu tijdelijk ingezet voor culturele instellingen.

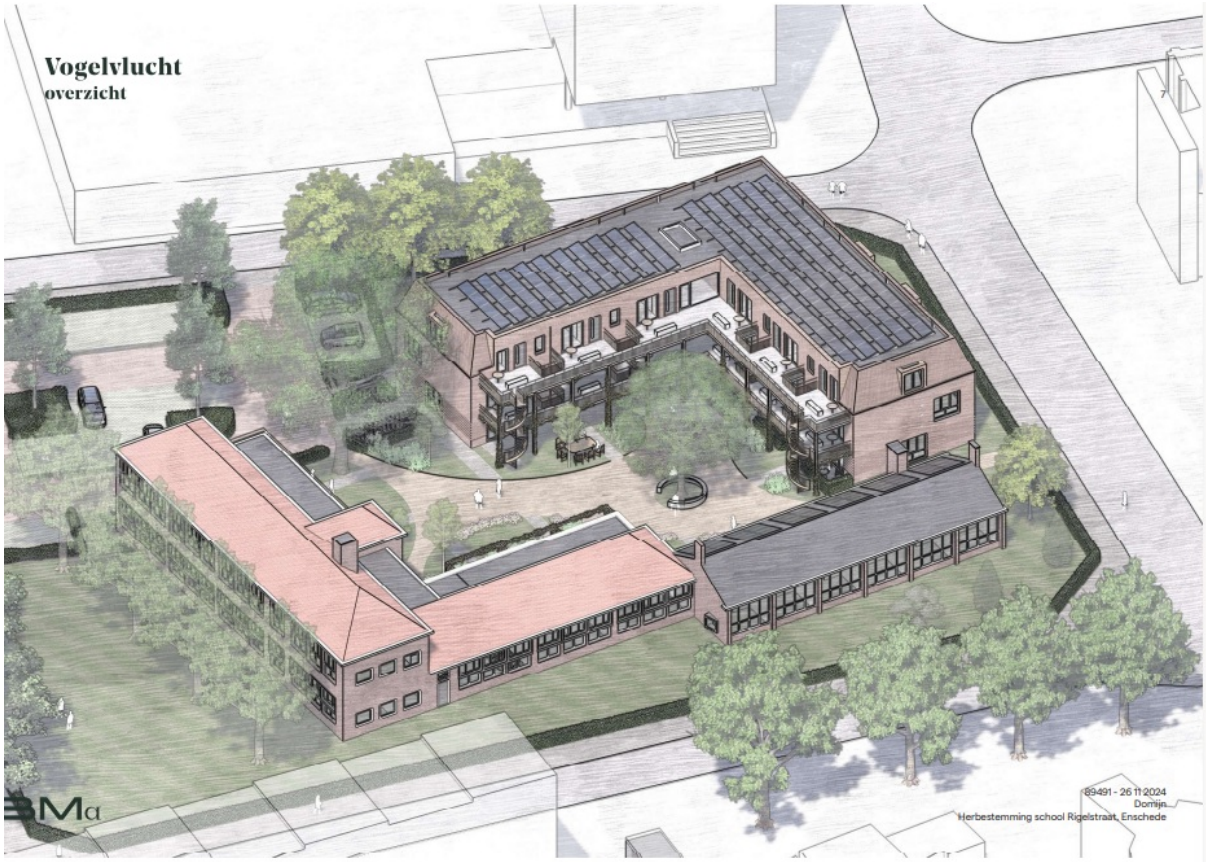
Domijn wil dit pand nu graag ontwikkelen tot appartementen. In de beoogde ontwikkeling wordt het hoofdgebouw van de school behouden en wordt een beperkt deel van de bestaande bebouwing gesloopt en

getransformeerd naar een woonfunctie. Figuur 1.2 toont de bestaande situatie en het te slopen deel van de bestaande bebouwing.



Figuur 1.2 Bestaande situatie (links) en het te slopen deel van de bestaande bebouwing in rood (rechts)

In het bestaande, te behouden hoofdgebouw worden op basis van het schetsontwerp 13 appartementen gerealiseerd, variërend in grootte van 58-80 m^2 en een appartement van 33 m^2. Op de locatie van de sloop en op een extra gedeelte, wordt nieuwbouw gerealiseerd van 19 appartementen van circa 70 m^2. Figuur 1.3 toont de stedenbouwkundige opzet en impressie van de nieuwe situatie.



Figuur 1.3 Erfinrichting en voorlopig ontwerp toekomstige situatie

De appartementen worden op basis van dit ontwerp gerealiseerd voor de doelgroep "vitale ouderen". De opzet van de bebouwing is in hofvorm. De bebouwing schikt zich rondom een binnentuin en vormt op deze

wijze een stedenbouwkundige eenheid. Alle appartementen hebben leefruimte aan beide zijden van het pand, zodat er contact is met de officiële voorkant maar ook met de binnentuin. De bergingen zijn intern opgelost. Het bestaande pand blijft met de feitelijke bouwhoogte hoger dan de nieuwbouw van 3 bouwlagen zonder kap.



Figuur 1.4 Sfeerbeelden (bron: Beltman architecten)

Ontsluiting

Het plangebied is omringd door de wegen Rigelstraat in het westen, de Zonstraat in het zuiden, de Weegschaalstraat aan de oostzijde en in het noorden de G.J. van Heekstraat. De G.J. van Heekstraat heeft als maximum toegestane snelheid 50 km/uur. De overige wegen direct gelegen aan het plangebied is 30 km/uur de maximaal toegestane snelheid. Ontsluiting voor langzaam verkeer kan aan alle zijden plaatsvinden. Gezien de ligging van de parkeervoorzieningen zal ontsluiting voor gemotoriseerd vervoer plaatsvinden via de Rigelstraat en de Zonstraat. Op de hoek van de Weegschaalstraat en G.J. van Heekstraat is een halte voor openbaar vervoer aanwezig. Het perceel is met diverse type vervoersmiddelen goed te bereiken.

Parkeren

Voor nieuwe voorzieningen wordt uitgegaan van parkeernormen zoals vastgesteld in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Voor nieuwe voorzieningen geldt dat de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk worden gerealiseerd op eigen terrein. De parkeerplaatsen voor bezoekers dienen toegankelijk te zijn.

Bij een realistische verwachting van de invulling van dit wijzigingsplan is de parkeerbehoefte 38 parkeerplaatsen. Er worden appartementen gerealiseerd variërend in grootte van 58-80 m2. Zie voor de berekening figuur 1.5.

Onderdeel	Aantal woningen	parkeerbehoefte	Gemiddelde parkeernorm
Woningen exclusief bezoekers	32	33,4	1,04
Woningen incl bezoekers	32	37,7	1,18

Figuur 1.5 Gemiddelde parkeernorm per woning bij een realistische verwachting

De parkeerbehoefte kan geheel op eigen terrein worden ingevuld, maar dit zou een ruimtebeslag opleveren wat leidt tot onnodige verharding en zal ten koste gaan van gewaardeerd groen. In het ontwerp (zie figuur 1.6) zijn 34 parkeerplaatsen voorzien, waarbij rekening is gehouden met al aanwezige verharding en de bomen aan de Zonstraat. De resterende 4 parkeerplaatsen worden voorzien in de openbare ruimte. De gemeente heeft een parkeeronderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat er op deze locatie geen druk is op parkeren in de openbare ruimte. De langsparkeerplaatsen aan de straten bieden voldoende parkeerruimte om het parkeren voor bezoekers op te vangen.



Figuur 1.6 Ontwerptekening planvoornemen

Het streven is dat de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding, wat bijdraagt aan een groenere en vriendelijkere uitstraling. Daarnaast zijn er fietsparkeerplaatsen geplaatst aan de rand van het binnengebied. Hiermee wordt voorkomen dat fietsen in het binnengebied het groene karakter van het binnenterrein verstoren.

Groenvoorziening

De perceel kenmerkt zich onder andere door de groene setting waarin de bebouwing staat. De bestaande bomen aan de Zonstraat blijven behouden. Op de plek waar de twee kopgevels van oud- en nieuwbouw bij elkaar komen wordt een boom toegevoegd.

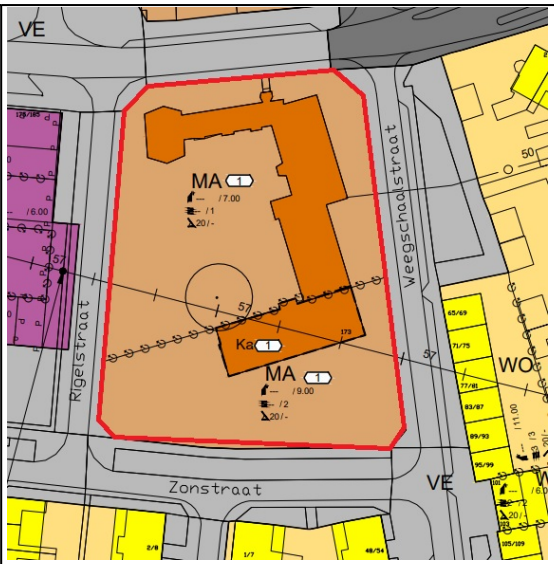
1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het omgevingsplan

Geldende juridische regelingen

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Alle geldende bestemmingsplannen die van toepassing zijn binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Enschede maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

In het navolgende worden de verschillende bestemmingsplannen die ter plaatse van het plangebied onderdeel uitmaken van het omgevingsplan gemeente Enschede beschreven.

Naam bestemmingsplan	Beschrijving	Datum vaststelling

Twekkelerveld 2005	 Binnen het plangebied geldt de volgende bestemming en aanduidingen: <u>Bestemming</u> “Maatschappelijke voorzieningen” bestemd voor maatschappelijke voorzieningen uit categorie 1 en op de zuidelijke gelegen bebouwing geldt een medebestemming “kantoren”. <u>Bouwvlak</u> Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. <u>Maatvoering</u> Dakhelling tenminste 20 graden Noord: maximum bouwhoogte: 7 meter, maximum aantal bouwlagen 1 Zuid: maximum bouwhoogte: 9 meter, maximum aantal bouwlagen 2	7 april 2008

Naast bovenstaande bestemmingsplan gelden ook de volgende parapluplannen voor het plangebied:

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)	Dit plan sluit vestiging van risicovolle inrichtingen en opslag van vuurwerk uit. **Gebiedsaanduiding** - overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten - overige zone - vuurwerk uitgesloten Het uitsluiten van risicovolle inrichtingen en vuurwerk zijn in de regels van voorliggend wijzigingsplan overgenomen.	18-11-2014

Cultuurhistorie	Het paraplubestemmingsplan "Cultuurhistorie" beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. **Gebiedsaanduiding** overige zone - cultuurhistorie Deze aanduiding regelt dat een omgevingsvergunning getoetst dient te worden aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" dan wel een vervangende beleidsregel.	6-2-2017
Onzelfstandige Bewoning Enschede	Het parapluplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning. Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of de wijk.	13-11-2017 / 5-4-2023
Parkeren Enschede	Dit paraplubestemmingsplan zorgt ervoor dat de beleidsregel "Parkeernormennota Enschede 2017" van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied.	11-3-2019
Kwalitatief sturen op appartementen 2022	Het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" heeft als doel dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Het realiseren van kwalitatief goede appartementen is nodig om belangrijke doelgroepen vast te kunnen houden in Enschede. Daarnaast willen we verder gaan met het versterken van Enschede vanuit het hart. Enschede heeft deze verstedelijking nodig voor het versterken van de agglomeratiekracht en het vestigingsklimaat.	30-1-2023
Aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet	De bestemmingsplannen die sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 onderdeel uitmaken van het (tijdelijke) omgevingsplan, bevatten diverse binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kan worden afgeweken van de harde normen in het bestemmingsplan. Echter onder de Omgevingswet is er deels geen mogelijkheid meer om toepassing te geven aan een binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden. Als gevolg verwijdert dit parapluplan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden die niet geschikt (te maken) zijn om te worden omgezet naar een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) en wijzigingsbevoegdheden die geen bouwtitel bevatten uit de geldende bestemmingsplannen.	13-5-2024

Wijzigen Omgevingsplan

De gronden op perceel Rigelstraat 3 en G.J. van Heekstraat 173 te Enschede hebben in het omgevingsgplan van rechtswege, onderdeel bestemmingsplan Twekkelerveld 2005 de bestemming "Maatschappelijke Voorzieningen" en medebestemming "Kantoren" met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het is binnen deze bestemming niet toegestaan om 32 woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken dient het omgevingsplan gewijzigd te worden waarbij de functie "Wonen" voor 32 woningen met de daarbij behorende (bouw)activiteiten wordt vastgelegd. De bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" met de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden vervalt.

De overige (paraplu)plannen hebben voor het werkingsgebied geen direct strijdige bepaling of zijn voor zover doorvertaald in voorliggend plan.

1.4 Conclusie

Met deze motivering wordt aangetoond dat de wijziging van het omgevingsplan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van de activiteit(en).

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Participatie

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze het gemeentelijke participatiebeleid is toegepast. Gemeente Enschede heeft de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet". De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze wijziging van het omgevingsplan. Concreet houdt dat in dit geval in dat we de wijkorganen dan wel dorpsraden betrekken bij de planontwikkeling en dat initiatiefnemer de directe buren van het plan informeren.

Initiatiefnemer heeft een informatieavond gehouden op 18 maart 2025 en omwonenden, bedrijven en wijkraad geinformeerd over het plan tot toevoegen van 32 appartementen op het perceel Rigelstraat 3 en G.J. van Heekstraat 173 te Enschede. De reacties waren overwegend positief. De toehoorders waren vooral benieuwd hoe de nieuwe situatie eruit komt te zien.

Op 1 mei 2025 zijn per mail de leden van het bewonersplatform Ons Twekkelerveld gevraagd om de gemeente te adviseren in de procedure voor de woningbouwontwikkeling. Ze vinden het een goede ontwikkeling, maar hadden daarbij wel 2 vragen. Namelijk:

- Is het niet mogelijk om de voorgevel aan de V Heekstraat te laten staan? Dit in verband met herkenning en emotionele waarde vanuit bewoners (oude school).
- Inrit parkeerplaats niet tegenover muur van de AH, maar recht tegenover de andere parkeerplaats bij het winkelcentrum.

De vragen leiden niet tot heroverweging bij de gemeente, maar ook niet bij initiatiefnemer. De Stadsbouwmeester en Monumentencommissie hebben waarde gezien in het oorspronkelijke (uit 1956, dus met extra verdieping) schoolgebouw en niet gericht op (delen van) de gebouwen voor de kleuterschool die later aan de noorzijde erbij zijn gekomen. Initiatiefnemer geeft aan dat de voorgevel ter plaatse van de geplande nieuwbouw staan. Bovendien zitten in dit bestaande deel bergingen, waardoor de ruimte niet bruikbaar is om in te passen in de nieuwbouw.

Ook leidt de in-en uitrit niet vanuit stedenbouwkundig of verkeerskundig oogpunt tot heroverweging, zodat deze gelijk moet zijn aan de weg naar het winkelcentrum. Initiatiefnemer heeft er voor gekozen om de in- en uitrit op vrijwel dezelfde plek te houden als de bestaande situatie om te voorkomen dat er een onoverzichtelijke verkeerssitiatie ontstaat.

2.2 Procedure

Wijziging Omgevingsplan

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Hieronder zijn de procedurestappen in verkorte vorm weergegeven.

Vooroverleg

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft geen ontwikkeling waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg.

Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan

De gemeente heeft op 26 maart 2025 in het gemeenteblad, gemeentelijke website en Huis aan Huis kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken (zie paragraaf 2.1 t.a.v. participatie).

Terinzagelegging ontwerp wijziging omgevingsplan

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken digitaal ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging biedt eenieder de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen. De bekendmaking van de terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en daarnaast ook in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en de gemeentelijke website.

Zienswijzen en vaststelling

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt door burgemeester en wethouders betrokken bij de besluitvorming om de wijziging van het omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Het verslag wordt na de besluitvorming door het college toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden tot het geven van een nadere mondelinge toelichting in de Stadsdeelcommissie voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad. Na afweging van de belangen en eventuele wijzigingen neemt de gemeenteraad een besluit tot vaststelling. De gemeente stuurt een mededeling van het besluit tot vaststelling aan degenen die een zienswijze hebben ingebracht. Ook maakt de gemeente het besluit bekend in het Gemeenteblad en het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en de gemeentelijke website. Daarin staat ook door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, beroep mogelijk is.

Inwerkingtreding

De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking 4 weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

Rechtsbescherming bij wijziging van het omgevingsplan

Tegen een wijziging van het omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de kennisgeving van de wijziging van het omgevingsplan staat hoe dat moet en wanneer dat kan.

2.3 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze kosten te verhalen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

Als het niet gelukt is een overeenkomst af te sluiten, dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Kostenverhaal en deze wijziging van het omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; afdelingen 5.1, 5.2 en 5.3).

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waarin Regio Twente onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio. Enschede is hierin genoemd vanuit de afspraak "Samenhang topwerklocaties en stationsgebieden in Twente" tussen de regio Twente en het Rijk. De afspraak behelst dat Regio en Rijk gezamenlijk onderzoek doen naar mogelijkheden van het versterken van agglomeratiekracht door ontwikkeling van wonen en werken in de samenhangende stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede (de Innovatiedriehoek). De aaneengesloten stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede moeten doorgroeien als compact centrum van de integrale ontwikkelas Zwolle-TwenteMünster, met een vestigingsmilieu van vernieuwende combinaties van duurzaam wonen, werken, ondernemen en studeren.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden. De gemeente Enschede maakt geen onderdeel uit van een door het Rijk aangewezen NOVI-gebied.

Actualisatie omgevingsvisie

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte in 2025 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan, voortkomend uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het Rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen, regels waar rekening mee moet worden gehouden en regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. ‘In acht nemen’ is dwingender, in die zin dat een bestuursorgaan aan de instructieregel moet voldoen.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Voor het plangebied gelden alleen de instructieregels voor onderwerpen die aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Conclusie

Deze wijziging van het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels van het Rijk.

3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

In deze paragraaf wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel. Het ruimtelijk beleid van de provincie staat in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel 2024. Het gaat alleen om de instructieregels die relevant zijn voor deze omgevingsplanwijziging. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'.

Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

Omgevingsverordening

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening zijn instructieregels gesteld waar het voorliggende plan rekening mee dient te houden.

In het navolgende wordt invulling gegeven op welke wijze het voorliggende plan aansluit bij de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de Ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid.

Ruimtelijke kwaliteit

In afdeling 4.3 van de omgevingsverordening is opgenomen dat omgevingsplannen een onderbouwing moeten bevatten waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het plan getoetst worden aan het 'uitvoeringsmodel' en de 'catalogus gebiedskenmerken' uit de Omgevingsvisie Overijssel (artikel 4.9). In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes (of), de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden (waar) en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden (hoe).

Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024. Afdeling 4.2 van de verordening geeft instructieregels gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Het omgevingsplan kan woningbouw toelaten als voorzien wordt in een bovenregionale behoefte. Woningbouw in de Groene Omgeving (buitengebied) kan alleen onder voorwaarden, onder andere als aannemelijk is gemaakt dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied. Woningbouw kan alleen mogelijk worden gemaakt als aannemelijk is dat deze toekomstbestendig is.

Paragraaf 4.45.1 geeft instructieregels over woningbouw. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten. De behoefte van de woningen wordt nader getoetst in paragraaf 3.4, maar is kortweg passend binnen regionale woonafspraken.

De woningbouwlocatie is gelegen op een erf met een voormalige basisschool. Dertien appartementen worden gerealiseerd in het bestaande, te behouden hoofdgebouw. Een deel wordt gesloopt en op dezelfde locatie worden 19 appartementen gerealiseerd. Er is dus geen sprake van extra ruimtebeslag buiten een bestaand erf. Bovendien maakt de locatie onderdeel uit van de bebouwde kom. Het voldoet daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het gebruik als basisschool is in verval geraakt, een nieuwe invulling draagt bij aan de toekomstbestendigheid. De ontwikkeling vervult de behoefte naar uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Enschede.

Ontwikkelingsperspectief (waar)

In het kader van de toelichting wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken”.

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Daarnaast gelden bij alle ontwikkelingsperspectieven de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging. De ontwikkeling moet worden aangemerkt als gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling wordt ook afgestemd op de kenmerken van het watersysteem. Een nadere onderbouwing daarvan is opgenomen in paragraaf 3.5.5.

Gebiedskenmerken (hoe)

In de toelichting op het plan wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In navolgende motivering is beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de provinciale gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn beschreven in meerdere lagen. Voor het plangebied zijn de volgende lagen van belang:

a. Natuurlijke laag

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. Ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen en door beplanting met 'natuurlijke soorten'. Ook kan dit door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Het natuurlijk reliëf is in het plangebied verdwenen toen het onderdeel ging uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Er zijn dan in het plangebied ook geen hoogteverschillen meer aanwezig die beter zichtbaar en beleefbaar kunnen worden gemaakt.

b. Laag agrarisch cultuurlandschap

Kenmerken van laag agrarisch cultuurlandschap zijn niet aanwezig in het ontwikkelingsgebied. De ambities vanuit de laag van het agrarische cultuurlandschap verzetten zich dan ook niet tegen de voorgenomen ontwikkeling op de initiatieflocatie. Het initiatief heeft dan ook geen gevolgen voor de haalbaarheid van de ambities.

c. Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De stedelijke laag heeft de gebiedsaanwijzing "woonwijken 1995 – nu". De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villa wijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

De nieuwe bebouwing voegt zich in de aard en het karakter van het grotere geheel. De woningen sluiten qua maat en schaal aan op de omgeving gezien de bebouwing in omvang niet wezenlijk vergroot wordt. De bestaande bebouwingscontour blijft grotendeels gelijk en ook de zuidelijke bebouwing blijft gehandhaafd. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met de gebiedskenmerken zoals deze gelden voor de ‘Stedelijke laag’.

Conclusie

Deze wijziging van het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels van de provincie.

3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst aan gemeentelijk beleid dat relevant is voor deze wijziging. In paragraaf 3.5 (Omgevingsaspecten) komen, voor zover relevant voor deze wijziging, sectorale beleidsstukken aan bod, zoals het Water- en Klimaatadaptatieplan (WEK) en het archeologiebeleid.

Woonvisie

De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. In de Woonvisie staan belangrijke thema's omschreven zoals het vasthouden van 'talent' en 'werken aan de inclusieve samenleving'. In paragraaf 3.4 is de woningbouwbehoefte ook toegelicht.

Omgevingsvisie gemeente Enschede (ontwerp)

De gemeente Enschede heeft de Omgevingsvisie in voorbereiding. De ontwerp omgevingsvisie heeft tot 19 maart 2025 ter inzage gelegen. Vooruitlopend op de vaststelling van de Omgevingsvisie wordt onderhavig plan hieronder alvast getoetst aan de Omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie staat een richtinggevende actuele visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Enschede. Het begrip fysieke leefomgeving omvat alle elementen die de kwaliteit van de ruimte bepalen voor mens, plant en dier. Denk aan bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Er is ook een sociale leefomgeving. Denk aan hoe we met elkaar omgaan, hoe we elkaar ontmoeten, de voorzieningen die er zijn in een buurt, de werkgelegenheid die er is, bereikbaarheid van voorzieningen en het veiligheidsgevoel van inwoners. En aan de organisaties die onze sociale leefomgeving ondersteunen. Bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstellingen, buurtcentra en andere voorzieningen die welzijn stimuleren en sociale contacten mogelijk maken. Het is nodig om integraal samen te werken aan onze opgaven. En om alle ambities uit de verschillende beleidssectoren mee te nemen en op elkaar af te stemmen. Zo kunnen we de gebruikswaarde, toekomstwaarde, belevingswaarde en herkomstwaarde van de leefomgeving verbeteren. Om onze stad toekomstbestendig te ontwikkelen, werken we met leefmilieus. Die leefmilieus bieden een basis voor ruimtelijke afwegingen.

Voor de ontwikkellocatie gelden de volgende leefmilieus.

Groenstedelijk

In het leefmilieu groenstedelijk is veel ruimte tussen grote volumes woonblokken (L 3). Die open ruimte zorgt voor een groene uitstraling. De dichtheid is vrij laag. In dit leefmilieu wonen veel mensen op een klein oppervlak, vaak in hoogbouw. Het aandeel appartementen is vrij hoog.

De ontwikkelrichting die bij dit leefmilieu past is:

- Hogere mate van stedelijkheid en betere ruimtelijke kwaliteit door de stedelijke dichtheid te verhogen en compacter bouwen met minder vrijstaande woonblokken in het groen, meer stedelijke bouwblokken met een gevarieerde rand. De bouwhoogte is hoger nabij voorzieningen en wordt lager richting de randen.
- Openbare ruimte beter inrichten met aandacht voor kwalitatief groen.

Nieuw Twekkelerveld

In Nieuw Twekkelerveld realiseren we sociale en ruimtelijke verbeteringen, waarbij we de bestaande gemeenschap respecteren en een nieuwe impuls geven. Dat doen we door nieuwe woonplekken en door plekken met kansen voor ontplooiing te ontwikkelen.

Ontmoetinsgplekken

Bij de ontmoetingsplekken in onze gemeente (grote voorzieningenclusters en winkelcentra) geven we meer ruimte aan groen en voetgangers. Tegelijkertijd proberen we (zorg)voorzieningen hier verder te clusteren. En versterken we de woonfunctie door (kleinschalige) ontwikkelingen die passen bij de ontmoetingsplek.

SHE stedelijk gebied

In de SHE stedelijk gebied maken we het innovatieve karakter van Enschede meer zichtbaar voor talent, bedrijven en bezoekers. Dat doen we door uitvoering te geven aan de gebiedsstrategie van het Kennispark. En door langs en op knooppunten in de SHE ruimte te plannen voor nieuwe bedrijven, startups en creatieve broedplaatsen. Wij ontwikkelen nieuwe en onderscheidende stedelijke woon- en werkgebieden. Hierin mengen we wonen en werken in hoge(ere) dichtheden. Dat betekent meer woningen en werkplekken in de bestaande stad. Een nieuwe vorm van stedelijkheid die we in Enschede minder kennen maar wel al veel zien in andere universiteitssteden. We beschermen de unieke erfgoedwaarden van de universiteitscampus en faciliteren de groei ervan voor de toekomst.

Door het bieden van extra woon- en werkruimte in de stad sparen we ons landschap. Ook voorkomen we dat reisafstanden groot worden. We ontwikkelen leefconcepten waarin we woonwensen van mensen en ontwikkelingsvragen van bedrijven zoveel mogelijk in stedelijke leefmilieus mogelijk maken. We investeren in de aantrekkelijkheid van de stad voor jong talent. Dat doen we door voorzieningen te realiseren via woningbouw, cultuur, evenementen, vrijetijd, city marketing en sport.

Toetsing aan Omgevingsvisie Enschede (ontwerp)

Het bieden van woonruimte in vrijwel gelijke bouwmassa als in de huidige situatie op korte afstand van geclusterde voorzieningen en met behoud van aanwezig groen, past geheel in de visie.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

De behoeftebepaling is vergelijkbaar zoals die vóór de Omgevingswet gold en beschreven was in Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast over wat 'voldoende substantieel' is. Aan de hand van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een lijn uitgezet wat hieronder verstaan kan worden. In oa. de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waaraan moet worden getoetst om te bepalen of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de betreffende stedelijke ontwikkeling.

'Stedelijke ontwikkeling' en deze wijziging van het omgevingsplan

Onderstaand wordt voor de ruimtelijke ontwikkeling nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bkl. Ontwikkelingen die als 'stedelijke ontwikkeling' moeten worden aangemerkt worden vervolgens getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking en aan de Overijsselse ladder.

Nationale ladder

Twekkelerveld kent relatief weinig appartementen voor ouderen en talent ten opzichte van haar totale woningvoorraad. Dit nieuwbouw -en transformatieproject, liggend op een centrale plek in de wijk Twekkelerveld en dichtbij voorzieningen, is een goede toevoeging op de bestaande woningvoorraad voor de wijk Twekkelerveld om de doorstroming te bevorderen en talent vast te houden. Daarnaast past de hogere dichtheid op deze locatie aangezien deze op een centrale locatie dichtbij het bronpunt winkelcentrum

Twekkelerveld en aan de centrale as de G.J. Van Heekstraat ligt.

Met dit plan wordt bijgedragen aan de doelen vanuit de Woonvisie en wordt ingezet op de doelen van de stad: een inclusieve samenleving waarin iedereen kan meedoen en talent aantrekken en vasthouden. Waarbij de focus ligt op inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag in Twekkelerveld: ouderen en talent. Met de toevoeging van deze appartementen wordt hieraan bijgedragen. Dit plan voorziet in de woningbehoeftevraag, omdat er appartementen in de sociale huursector worden toegevoegd. Met de realisatie van deze 32 appartementen wordt bijgedragen aan de totale woningbouwopgave van 9300 woningen in Enschede.

Overijsselse Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De provincie Overijssel hanteert een vergelijkbare ladder, echter deze legt de focus op ruimtebeslag, gericht op voorkomen van (extra) verstening van het buitengebied. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van de stad Enschede en leidt niet tot extra ruimtebeslag in het buitengebied.

3.5 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst op de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Waarom is de ontwikkeling op deze locatie niet onuitvoerbaar en welke randvoorwaarden en eisen worden daarbij gesteld?

3.5.1 Welstand, beeldkwaliteit en landschappelijke waarden

De instructieregels in paragraaf 5.1.5 van het Bkl, over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, zijn niet van toepassing op Enschede. Deze gaan over de Waddenzee en de kust.

Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen.

Voor het gebied van deze wijziging van het omgevingsplan geldt de welstandsidentiteit “Tuinstedelijke ensembles”. Dit betekent dat bouwplannen worden getoetst aan de welstandseisen die gelden voor dit kenmerk.

Eind negentiende eeuw nam de textielindustrie een vlucht en trok de werkgelegenheid veel handarbeiders naar de stad. Zij werden gehuisvest in speciaal voor hen gebouwde wijkjes, vaak pal naast de fabriek. Deze wijkjes zijn volgens de principes van de 'tuinstad' zorgvuldig ontworpen als een hechte stedenbouwkundige, architectonische en sociale eenheid. Zelfs de buitenruimte is mee ontworpen, vaak in de vorm van een ingesloten parkje of plantsoen met gemeenschappelijke gebouwen erin. De eigen tuinen dragen door hun open karakter bij aan de collectieve groene sfeer. Zo zijn er herkenbare, op zichzelf staande ensembles ontstaan.

Landschappelijke waarden

Het plangebied ligt in de bebouwde kom en kent geen landschappelijke waarden. Visie Landelijk gebied of het beleidsdocument Landelijk gebied bieden geen nadere kaders waar met de planontwikkeling van dit plan rekening mee gehouden moet worden.

Beschermwaardige bomen

Om bossen te beschermen zijn in de Omgevingswet regels opgenomen voor het vellen van houtopstanden en herbeplanten. Aanvullend is de bescherming van bomen, boomgroepen maar ook solitaire bomen, op gemeentelijk niveau geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (Vkl). De Vkl regelt in hoeverre een vergunning dan wel een melding nodig is voor het vellen van houtopstand, waarbij deze met name gericht is op de bebouwde kom. Op de kaart ' beschermwaardige bomen' (figuur 3.1) zijn ter plaatse van het plangebied

geen beschermwaardige bomen of boomgebieden aangeduid. Net buiten het plangebied, aan de Zonstraat, staan 4 bomen opgenomen die beschermwaardig zijn. De afstand tot de woningbouwontwikkeling is voldoende ruim, dat er geen activiteiten binnen de boombiothoop te verwachten zijn. Mocht dit in de uitvoering van de werkzaamheden wijzigen en om voor deze bomen schade te voorkomen is het raadzaam om voor de initiatiefnemer een bomeneffectanalyse te laten maken van de aanwezige bomen op eigen terrein en omgeving. Om zodoende de risico's in beeld te brengen van de bouwactiviteiten. Het voordeel van een bomeneffectanalyse is dat dan ook gelijk de kwaliteit en staat van de bomen in beeld komen en hoe men de werkzaamheden rondom de te behouden bomen moet uitvoeren.



Figuur 3.1 Beschermwaardige bomen (interactieve bomenkaart, gemeente Enschede)

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Ook is op voorhand geen aantasting te verwachten aan de beschermde bomen.

3.5.2 Cultuurhistorische waarden

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels in artikel 5.130 (par 5.1.5.5; behoud cultureel erfgoed). Ook de omgevingsverordening van de provincie bevat instructieregels voor cultureel erfgoed (artikel 4.12).

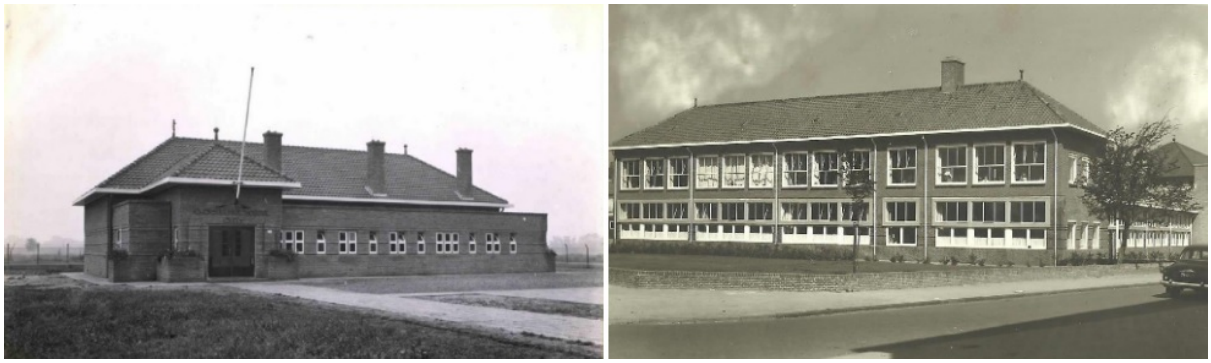
Waarden en deze omgevingsplanwijziging

Op grond van de cultuurhistorische waardekaart is het plangebied alsmede een groot deel van de wijk Twekkelerveld aangewezen als attentiewaarde. De stadsbouwmeester Erfgoed heeft cultuurhistorische waarde gevonden in het oorspronkelijk schoolgebouw op Rigelstraat 3 (zuidelijk gelegen bebouwing). Het gebouw heeft geen monumentale status, maar geeft een beeld van de groei van de stad Enschede. Het advies van de stadsbouwmeester is dan ook daarop gericht. Zie hiervoor ook figuur 3.2.

De school aan de Rigelstraat is in eerste aanleg een laagbouw uit 1929 in de stijl van de Amsterdamse school. Door architect Vonderhorst is de school rond 1955 uitgebreid en aansluitend is de kleuterschool gebouwd door de Bouwdienst gemeente Enschede. De eerste ontwerpen zijn van 1954 en onderdeel van de uitbreidingsplannen van Twekkelerveld. De kleuterschool is herkenbaar aan stenen en dakpannen die

afwijken van de eerste bouw.

De hoogbouw is gebouwd door het handhaven van de stijl van de begane grond en is in een gemengde stijl vormgegeven. De begane grond heeft veel aspecten van de Amsterdamse school behouden terwijl de optopping meer een functionalistisch uiterlijk heeft. Toch zijn bijvoorbeeld de raampartijen van de verdieping vormgegeven in harmonie met de oude vensters op de begane grond. De architectuur van de laagbouw aan de kant van de G.J. van Heekstraat lijkt geïnspireerd op de Pauluskerk aan de overkant van de straat die van de hand van Johan Sluijmer is. Hoewel er hier en daar wat wijzigingen zijn aangebracht zijn de gebouwen nog in relatief gave staat.



Figuur 3.2 Foto's schoolgebouw Rigelstraat 3 (aangezicht oorspronkelijk 1929 links en na uitbreiding vanaf 1955 rechts)

De stadsbouwmeester Erfgoed heeft advies uitgebracht over de detaillering van raamkozijzijnen, zonwering, brievenbussen, keuze in materialisering en de integratie in het ontwerp van het bestaande parkeerterrein.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de planwijziging. De cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en waar nodig beschermd. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk (Bkl) en de provincie (Omgevingsverordening).

3.5.3 Archeologische waarden

In de gemeente Enschede is een archeologisch beleidskaart opgesteld. Het plangebied ligt volgens de archeologische verwachtingenkaart van de Gemeente Enschede in een gebied dat aangemerkt wordt als een gebied met lage verwachtingen. Dit type archeologisch gebied betreft gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde en of afgravingen met verleende ontgrondingsvergunning waarvoor de vergunningaanvrager een vrijstelling krijgt van verplicht archeologisch onderzoek. Deze gebieden zijn vrijgesteld van het verplichte archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen van minder dan 10 ha.

Beleidskaart in relatie tot de planwijziging

In het omgevingsplan is bepaald dat ingrepen kleiner dan 10 hecatare vrijgesteld zijn van de archeologische onderzoeksplicht. Het plangebied is met een oppervlakte van ca. 5550 m2 ruim lager dan de drempelwaarde. Dat betekent dat er geen onderzoeksplicht is.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de archeologische waarde(n) geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan. Daarmee wordt ook voldaan aan de instructieregels van het Rijk in artikel 5.130 (par 5.1.5.5) van het Bkl (behoud cultureel erfgoed).

3.5.4 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling die deze wijziging van het omgevingsplan mogelijk maakt is getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 Bkl (paragraaf 5.1.4.5) .

Ook is het getoetst aan de instructieregels van de provincie voor omgevingsplannen. Voor bodem- en grondwaterkwaliteit zijn deze grotendeels uitgewerkt in het provinciaal 'Voorbereidingsbesluit Omgevingsverordening 2021' (dat gaat o.a. over bodem- en grondwaterbescherming https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR708880).

Bodem- en grondwaterkwaliteit en deze wijziging van het omgevingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 1. Hieruit is naar voren gekomen dat binnen het wijzigingsgebied lokaal sprake is van licht verhoogde gehalte in de boven- en ondergrond. Ter plaatse van een voormalige kolenopslag is een gehalte aan lood gemeten welke de waarde voor ' voldoende bodemkwaliteit' die de GGD geeft aan de functie wonen met tuin overschrijdt. Dergelijke gehalten kunnen in potentie leiden tot risico's bij met name kinderen wanneer deze in contact komen met de betreffende grond. Dit risico kan bijvoorbeeld worden weggenomen door de bovengrond rondom dit kolenhok toe te passen onder toekomstige verhardingen binnen het plangebied. Indien er sprake is van een grondoverschot, dan kan er ook voor gekozen worden om de betreffende grond af te voeren. Afhankelijk van de wijze van afvoer kan een aanvullende onderzoeksinspanning noodzakelijk zijn. Er is geen asbest aangetroffen.

De aanwezigheid van lood in de bodem belemmert de financiële uitvoerbaarheid van het wijzigen van het omgevingsplan niet zodanig, dat de realisatie in het geding komt. De verontreiniging met lood in de bodem kan functiegericht en kosteneffectief worden weggenomen. Deze werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd voordat het plangebied bouwrijp wordt gemaakt.

Uit milieukundig oogpunt is er, na het wegnemen van lood in de bodem ter plaatse van de geplande woningen en bijbehorende groenvoorziening, geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de overig vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, na het wegnemen, geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

PFAS

Het plangebied is historisch gezien onverdacht wat betreft het voorkomen van PFAS. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft op 29 november 2019 een aanpassing tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie opgesteld. Het aangepaste tijdelijk handelingskader PFAS heeft betrekking op het grondverzet in Nederland. Indien bij toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied grond vrijkomt die elders wordt toegepast of wordt afgevoerd naar een grondbank of verwerker, kan het nodig zijn dat van de partij grond wordt bepaald of deze wel of niet voldoet aan het aangepaste tijdelijk handelingskader PFAS.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan. De planwijziging voldoet aan de instructieregels.

3.5.5 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl., waarin een instructieregel is opgenomen dat bij de vaststelling van een omgevingsplan een weging van het waterbelang moet plaatsvinden, is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Gemeente Enschede en waterschap Vechtstromen hanteren het principe om water en bodem sturend te maken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit principe wordt opgenomen in de omgevingsvisie van de

gemeente (vaststelling verwacht in 2025) en de Watervisie 2050 van het waterschap (vastgesteld 14 april 2021). Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst op de gevolgen voor de waterhuishouding en de waterkwaliteit en dienen klimaatrobuust te worden ontworpen.

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 (WEK) vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste en klimaatbestendige gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke 'duurzame en groene stad' waar mensen graag wonen, leven en werken. Nu en in de toekomst.

Het waterschap heeft op 15 december 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het waterbeheerprogramma staan de uitgangspunten die het waterschap hanteert voor de inrichting en het beheer van het watersysteem en de afvalwaterzuivering, rekening houdend met een veranderend klimaat. Deze uitgangspunten zijn ingebracht in het WEK van de gemeente Enschede.

- hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is de riolering en het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet derhalve op eigen terrein worden verwerkt. Voor nieuwbouw en hernieuwbouw geldt per vierkante meter verharding (daken en bestrating op openbaar en particulier terrein) een waterbergingseis van 55 millimeter.

Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken. Verder zijn de artikelen 22.142 tot en met 22.144 uit de Bruidsschat Omgevingswet van toepassing op het lozen van afvloeiend hemelwater dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening.

In het plangebied is ruim voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit aanwezig om te voldoen aan de bergingsopgave van 55 millimeter over het verharde oppervlak. Daarnaast zal met de sloop van de landschapontsierende bebouwing geen sprake zijn van een toevoeging van het verhard oppervlak.

Waterberging en van deze planwijziging

Binnen het plangebied is met de nieuwe ontwikkelingen 3074 m^2 verhard oppervlak aanwezig. Deze verharding moet voldoen aan de bergingsnorm van 55mm waterberging per vierkante meter verhard oppervlak. Deze waterberging vindt plaats middels een infiltratieveld aan de oostzijde van het plangebied, zie afbeelding 2 (bron: rapportage “Uitwerking waterhuishouding Rigelstraat te Enschede – Woningstichting Domijn d.d. 28-05-2025”) voor de ligging van de waterberging. In de rapportage “Uitwerking waterhuishouding Rigelstraat te Enschede” is een nadere onderbouwing van de bergingshoeveelheden, infiltratiecapaciteit etc. weergegeven. De te realiseren waterberging voldoet aan de benodigde waterbergingshoeveelheid en ledigingstijd.

- hemelwaterafvoer

Het hemelwater wordt binnen het plangebied middels een hemelwaterstreng afgevoerd naar de bergingsvoorzieningen aan de oostzijde van het plangebied. Wanneer de hemelwaterberging volledig gevuld is loopt deze oppervlakkig over naar het openbaar terrein aan de noordzijde van het gebied. Het peil van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd op 32,30-32,40 m +NAP gerealiseerd om te zorgen dat er geen ingesloten water op het maaiveld blijft staan gedurende hevig neerslagsituaties. Dit is 30 cm hoger dan het maaiveldniveau aan de oostzijde van het plangebied.

- afvalwaterafvoer

Rondom het plangebied is een gemengde riolering aanwezig. Hierop wordt vanuit het plangebied aangesloten. Voor de bestaande bebouwing aan de oostzijde van het plangebied blijft de bestaande vuilwaterafvoer behouden. Het nieuwe pand wordt middels nieuwe uitlegger(s) aangesloten op de omliggende riolering.

- oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewaterstructuur binnen het plangebied aanwezig. Van lozing van hemelwater op omliggende oppervlaktewateren is geen sprake.

- grondwater, ontwatering en afwatering

Het maaiveld ligt gemiddeld op 31,40m +NAP. Voor de nieuwe bebouwing wordt een vloerpeil van 32,30m – 32,40m +NAP gerealiseerd. Het nieuwe maaiveld binnen het plangebied wordt op circa 32,30m +NAP gerealiseerd. Daarmee is circa 90 cm onwateringsdiepte aanwezig.

Deze grondwaterstand is laag genoeg om de infiltratievoorziening te realiseren en biedt voldoende ontwateringsdiepte voor de woningen en de wegen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat door de aanleg en instandhouding van waterbergende en afvoerende voorzieningen planologisch in voldoende mate rekening wordt gehouden met voor de toekomst noodzakelijke waterhuishouding. Daarmee vormt de waterhuishouding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan.

De planwijziging voldoet ook aan de instructieregels van het Rijk uit paragraaf 5.1.3 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid). Voor Enschede betekent dat dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor het watersysteem en dat het (belang van het) waterschap wordt betrokken (artikel 5.37; weging van het waterbelang).

3.5.6 Natura 2000-gebieden

Het gebied van deze wijziging van het omgevingsplan ligt niet binnen de grenzen en of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Lonnekermeer" en "Buurserzand & Haaksbergerveen" liggen op respectievelijk ca. 5,4 kilometer ten noorden en 6,6 kilometer ten zuidwesten van het gebied van de wijziging.
Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling(en) in relatie tot de afstand van de ontwikkelingslocatie tot de Natura 2000 gebieden Lonnekermeer en Buurserzand & Haaksbergerveen kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten voor zover het gaat om andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie.

Verstoringsfactoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Hierna gaan we daarom alleen in op stikstofdepositie.

Stikstofdepositie

Voor de beoogde ontwikkeling is voor de aanleg- en de gebruiksfase een Aeriusberekening uitgevoerd. Voor de resultaten wordt verwezen naar bijlage 2.

Uit de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat de stikstofdepositie tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarom kan met voldoende zekerheid worden geconcludeerd dat het wijzigingsbesluit geen significant negatieve effecten op het realiseren van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebieden zal hebben.

3.5.7 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te

worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals de omgevingsvisie en het omgevingsplan. De regels met betrekking tot het NNN uit de provinciale verordening voor zover gelegen in het buitengebied zijn vertaald naar de Gids Buitenkans 2022. De Gids Buitenkans 2022 is van toepassing als toetsingskader als het gaat om het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Het NNN en deze wijziging van het omgevingsplan

Het gebied van de wijziging van het omgevingsplan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op circa 2,4 kilometer ten westen van het plangebied. NNN-gebieden hebben geen externe werking. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie NNN

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid worden geconcludeerd dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.5.8 Beschermde planten- en diersoorten

De wijziging van het omgevingsplan maakt het mogelijk om 32 woningen te realiseren op het perceel Rigelstraat 3. Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd.

Uit de onderzoeksrapportage (rapport nr. 23026.001 van Econsultancy d.d. 9 november 2023, zie bijlage 3) blijkt dat negatieve gevolgen op voorhand niet met voldoende zekerheid kunnen worden uitgesloten. Het uitvoeren van nader soortgericht onderzoek is noodzakelijk.

Soortgericht nader veldonderzoek

Het aanvullend onderzoek (zie bijlage 4) is uitgevoerd in het kader van herontwikkeling van de onderzoekslocatie. De initiatiefnemer is voornemens het noordelijke deel van de bebouwing te slopen en het zuidelijke deel te renoveren. Er zijn geen beschermde functies aangetroffen voor beschermde soorten als de huismus, vleermuis en gierzwaluw. Vervolgstappen zijn hier niet noodzakelijk.

Uit bureaustudie met een aanvullend veldbezoek blijkt dat er geschikt habitat aanwezig is voor de egel. Indien er geschikte verblijfplaatsen voor de egel op de onderzoeklocatie worden verwijderd, wat ten tijden van het schrijven van het ecologisch onderzoek nog onbekend was, dan is een mitigatieplan voor de egel noodzakelijk.

De provincie Overijssel heeft een brochure 'Soortenbescherming in Overijssel' opgesteld. Op basis van het uitvoeren van drie fases (habitatgeschiktheidsonderzoek (fase 1), veldonderzoek (fase 2) en effectenanalyse (fase 3) kan een vergunning worden verleend. Op basis van de bevindingen uit fase 1 en 2 onderbouwt een ecologisch deskundige of verbodsbepalingen uit de Omgevingswet worden overtreden en hoe deze effecten met maatregelen geminimaliseerd kunnen worden. Met een mitigatieplan kan onderbouwt worden dat er bewust wordt omgegaan met de bescherming van de egel. De provincie Overijssel is bevoegd gezag voor het verlenen van die vergunning. Die vergunning kan los van dit wijzigingsplan verleend worden. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de soortenbescherming geen belemmering hoeft te zijn voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

3.5.9 Activiteiten en milieuzonering

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid en andere activiteiten die hinder kunnen veroorzaken, kan onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet', van oktober 2024 door de VNG. Hiermee kan worden gemotiveerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op een locatie en/of dat nabijgelegen bedrijven niet beperkt worden door deze ontwikkeling.

Milieuzonering en deze wijziging van het omgevingsplan

De VNG-handreiking benadrukt ook het belang van het interactieve karakter van de omgeving. Er wordt gekeken naar de afstemming tussen de geplande activiteiten en de aanwezige omgevingsfactoren. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 32 appartementen in deels bestaande bebouwing op het perceel Rigelstraat 3 en G.J. Van Heekstraat 173. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijfs- en andere relevante activiteiten in de omgeving. Deze kunnen invloed hebben op de beoogde ontwikkeling van de woningen en vice versa. In dit geval bevindt het plangebied zich in de stad Enschede, waar de activiteiten passen binnen een stedelijke omgeving. Gezien de omgeving van het plangebied in de nabijheid van het winkelcentrum is, is het gebied te typeren als 'gemengd gebied'. Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

In de directe omgeving van het werkingsgebied van dit plan zijn de volgende bedrijven aanwezig die enige hinderinvloed hebben:

- Meerdere winkels en voorzieningen op het wijkcentrum van Twekkelerveld
- CrossFit Twente, sportschool op perceel G.J. van Heekstraat 414

In de VNG-brochure Activiteiten en Milieuzonering is een lijst opgenomen, waarbij per type bedrijf indicatief is opgenomen op welke wijze de activiteiten hinderbelasting uitstralen. Er zijn in hoofdzaak twee manieren om milieuhinderlijke activiteiten en milieugevoelige activiteiten ten opzichte van elkaar in te passen. Het mengen van milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten en het scheiden van milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten.

De activiteiten die voortvloeien als gevolg van de winkels en supermarkten in het specifiek zijn in die lijst voor de milieuaspecten geur en geluid aangemerkt als functiemenging. Dit betekent dat deze bedrijven vanuit mileukundig oogpunt verenigbaar zijn in een woonomgeving. In de nieuwe situatie zal er geen sprake zijn dat de bedrijfsfunctie aangelegen is aan de woonfunctie. De woningbouw is geprojecteerd op een afstand van circa 18 meter tot de detailhandel.

De sportschool is in de lijst voor het milieuaspect geur opgenomen dat deze verenigbaar kan zijn in een woonomgeving (functiemenging). Voor het milieuaspect geluid dient te worden voldaan aan een basisprincipe van 50 dB op 50 meter afstand. De sportschool ligt op een afstand van circa 25 meter. Om te bepalen of voldaan kan worden aan een evenwichtige verdeling van functies aan locaties is een geluidsonderzoek uitgevoerd (rapportnr. 24-11082.R01.V01 van Alcedo B.V. d.d. 8 januari 2025, bijlage 5).

Uit de resultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de school ten hoogste 31 en 35 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode bedraagt. Hiermee wordt aan de waarden uit het omgevingsplan van 50 en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode voldaan.

Het maximale geluidniveau vanwege de motorvoertuigen bedraagt ten hoogste 65 dB(A) in de dag- en avondperiode. Hiermee wordt aan de waarden uit het omgevingsplan van 70 en 65 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'activiteiten en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.10 Luchtkwaliteit

De Omgevingswet biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdrage aan de luchtkwaliteit. Het plan heeft betrekking op de realisatie van 32 woningen, waardoor op grond van artikel 5.54 Bkl er sprake is van NIBM.

Ter controle is de 'NIBM-tool' ingevuld. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling ruim onder de grenswaarde blijft. Zie onderstaande tabel.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	627
	Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,50**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,07**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 3.3 Resultaat NIBM-tool (bron: https://iplo.nl/thema/lucht/betekenende-mate-bijdragen/nibm-tool/)

Conclusie

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor deze wijziging van het omgevingsplan.

3.5.11 Geluidhinder

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorziet in aanvaardbaar geluid.

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

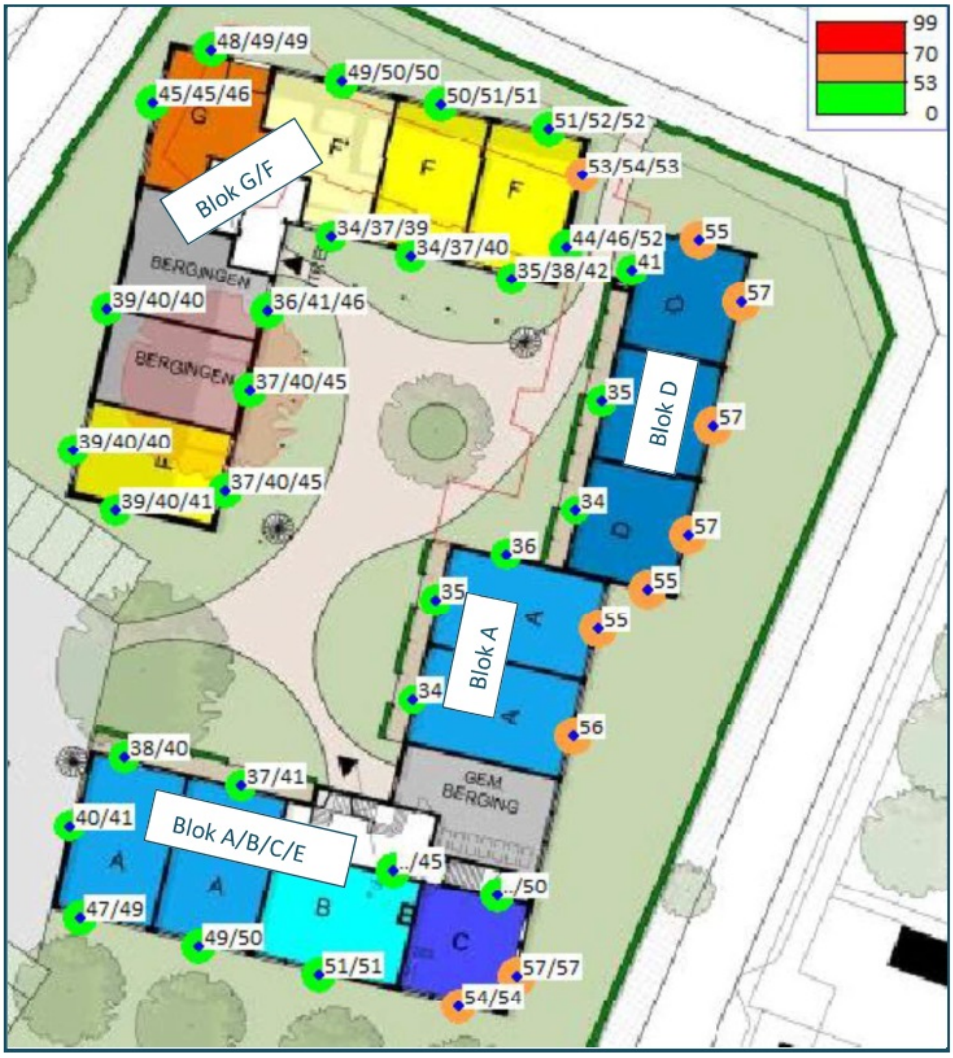
Wegverkeerslawaai

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden geluidsgevoelige gebouwen aan de omgeving toegevoegd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Het plangebied is gelegen in het geluidaandachtsgebied van (meerdere) gemeentelijke wegen. Hiervan zijn twee wegen het meest maatgevend, namelijk de Weegschaalstaat en de G.J. van Heekstraat.

De Weegschaalstraat ligt aan de oostzijde en de G.J. van Heekstraat ligt aan de noordzijde van het plangebied. Na de kruising met de Weegschaalstraat wijzigt op de G.J. van Heekstraat de toegestane

snelheid van 50 km/uur naar 30 km/uur. Op de Weegschaalstraat is 30 km/uur de maximaal toegestane snelheid. Om te bepalen wat het effect is van wegverkeerslawaai op de gevels van de beoogde geluidgevoelige gebouwen, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (rapportnr. 24-11082.R01.V01 van Alcedo B.V. d.d. 8 januari 2025, bijlage 5).

Uit het uitgevoerde onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 57 dB bedraagt en daarmee voldoet aan de grenswaarde van 70 dB. Dit is echter wel een overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB. In figuur 3.4 is een weergave van de gezamenlijke geluidsbelasting afgebeeld. Zichtbaar is dat de geluidsbelasting in overwegende mate afkomstig is van verkeer over de Weegschaalstraat.



Figuur 3.4 Geluidsbelasting gevel in nieuwe situatie

Indien de standaardwaarde wordt overschreden, maar wel voldaan wordt aan de grenswaarde, dan dient te worden onderbouwd of de geluidsbelasting met toepassing van maatregelen teruggebracht kan worden tot de standaardwaarde, dan wel gemotiveerd kan worden dat ondanks deze hogere geluidsbelasting er voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het geluidsrapport zijn meerdere maatregelen als het plaatsen van een geluidsscherm of ander type wegdek overwogen. De uitvoering van die maatregelen is redelijkerwijs niet mogelijk.

Een geluidsbelasting in het gebied tussen de standaardwaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na afweging. In de voorliggende situatie wordt de hogere geluidsbelasting aanvaardbaar geacht omdat:

- in lijn met gemeentelijk beleid zo veel als mogelijk wordt voorzien in de aanwezigheid van een geluidluwe gevel;

- met het vastleggen van het gezamenlijke geluid in samenhang met regels (afdeling 4.3) in Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt gezekerd dat het geluidniveau in de woningen voldoende laag is.

In dit wijzigingsplan is in de planregels de maximaal toelaatbare geluidsbelasting als weergegeven in figuur 3.4 geborgd. In het kader van ‘geluid en gezondheid’ is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie wegverkeerslawaai

Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Railverkeerslawaai

Er geldt van rechtswege voor elke spoorlijn een zone die moet worden aangemerkt als 'geluidaandachtsgebied'. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit.

Conclusie railverkeerslawaai

De hoofdspoorweg Enschede-Zwolle heeft een zonebreedte van 100 meter. De planlocatie ligt buiten deze zone waardoor toetsing van railverkeerslawaai achterwege kan blijven.

Industrielawaai

In paragraaf 3.5.9 is toegelicht dat er in de directe omgeving een sportschool aanwezig is. Nader onderzoek is uitgevoerd om te bepalen in hoeverre de aanwezigheid van de activiteiten van de sportschool de nieuwe woningbouwontwikkeling belemmert. Uit het onderzoek volgt dat hier geen sprake van is.

Conclusie industrielawaai

Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld.

Overig geluid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels waaraan de direct werkende regels in het omgevingsplan moeten voldoen. Deze regels zijn nodig voor het bereiken van de gewenste geluidkwaliteit. Vanuit een evenwichtig toedeling van functies aan locaties dienen ook overige mogelijke geluidshinder te worden beschouwd die niet als een instructieregels zijn opgenomen. Hierbij valt o.a. te denken aan stemgeluid. In voorliggende situatie zijn er geen geluidsbronnen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in de paragrafen 5.1.4.2 en 5.1.4.2a van het Bkl.

3.5.12 Trillinghinder

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Trillinghinder en deze wijziging van het omgevingsplan

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl.

3.5.13 Geurhinder

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl. De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Geurhinder en deze wijziging van het omgevingsplan

Zoals vastgesteld in paragraaf 3.5.9 zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geurhinder ter plekke van de beoogde woningen kunnen zorgen. Verder onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies. De planwijziging voldoet de instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl.

3.5.14 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid kan grofweg in twee categorieën worden ingedeeld: regelgeving met betrekking tot risicovolle activiteiten bij inrichtingen en regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

Stationaire risicovolle activiteiten

In de gemeente Enschede liggen bedrijven waar risicovolle stationaire activiteiten plaatsvinden, zoals opslag van (verpakte) gevaarlijke stoffen. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit kunnen er levensbedreigende effecten ontstaan, zoals een brand, explosie en/of gifwolk. Veel van deze activiteiten kennen daarom aandachtsgebieden waarbinnen we rekening houden met de bescherming van mensen tegen deze effecten. Voor sommige activiteiten moeten de aandachtsgebieden per geval worden berekend. Voor andere activiteiten staan er vaste afstanden in bijlage VII tot en met X van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals voor LPG-tankstations en propaantanks.

Voor deze omgevingsplanwijziging zijn stationaire activiteiten niet relevant. Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarbij risicovolle activiteiten zijn toegestaan. Bovendien is geen vestiging van risicovolle inrichtingen mogelijk op basis van het voorliggende wijzigingsplan.

Transportactiviteiten door buisleidingen

In de gemeente Enschede bevinden zich meerdere hogedruk aardgasleidingen. De hogedruk aardgasleidingen liggen in de bodem en zijn daardoor in de basis goed beschermd. Door bijvoorbeeld (graaf)werkzaamheden kan er een breuk ontstaan. Het aardgas stroomt dan onder hoge druk uit de leiding.

Het brandbare gas zal waarschijnlijk ontsteken, waardoor een fakkelbrand optreedt met een hoge hittestraling. Omdat een fakkelbrand het enige denkbare scenario is, hebben alle hogedruk aardgasleidingen een brandaandachtsgebied, maar geen explosie- en gifwolkaandachtsgebied. Er loopt ten zuiden aan het plangebied parallel aan de spoorlijn Enschede - Zwolle een buisleiding voor transport van gas. Met een afstand van 275 meter vormt die gasleiding geen belemmering voor de uitvoering van de woningbouwontwikkeling.

Transportactiviteiten over de weg, spoor en het water

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg kan in een gemeente plaatsvinden over rijkswegen (basisnetroutes), provinciale en gemeentelijke wegen. Het vervoer kan bestaan uit brandbare, explosieve en giftige stoffen variërend van klein verpakkingen tot bulktanks. Afhankelijk van de frequentie, de aard en het verpakkingsvolume van het vervoer van gevaarlijke stoffen kan het risico van een wegvak op het gebied van externe veiligheid worden bepaald. Door de gemeente Enschede loopt de rijksweg A1, A35 en N18 (basisnetroutes). Er is bij alle drie de wegen sprake van een brandaandachtsgebied van 30 meter, een explosieaandachtsgebied van 200 meter en een gifwolkaandachtsgebied van 300 meter.

Binnen het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van circa 410 meter de Rijksweg A35. Over deze weg kan transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hiervoor gelden veiligheidsafstanden vanuit brand en explosiegevaar. De zonering vanuit het aspect brand eindigt op ruim 375 meter en de veiligheidszonering vanuit het aspect explosiegevaar eindigt op circa 210 meter vanaf het plangebied. Gezien deze ruime afstanden kan een nadere toetsing aan het Basisnet Weg, het Basisnet Water en het Basisnet Spoor daarmee achterwege blijven.

3.5.15 Fysieke veiligheid

Bereikbaarheid

Een parkeervoorziening voor de toekomstige bewoners zal via de Rigelstraat worden ontsloten. De planlocatie is zeer goed bereikbaar, gezien het perceel aan alle zijden grenst aan wegen. Een gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Hulpdiensten kunnen goed ter plaatse komen.

De aanwezigheid, capaciteit en de bereikbaarheid van het bluswater dient gegarandeerd te zijn, zodat een snelle en doeltreffende inzet door de brandweer mogelijk is. De bluswatervoorziening dient in principe zo geregeld te worden dat binnen 40 meter van de toegang van een object een toereikende openbare bluswatervoorziening met in principe een capaciteit van 60 m³/h aanwezig is. De brandweer toetst aan de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 en heeft geconstateerd dat het plangebied zodanig ingericht kan worden, dat de locatie over een goede bluswatervoorziening beschikt. Op voorhand zijn er geen beperkingen voor het voorliggende wijzigingsplan.

Zelfredzaamheid

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelswijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS), het luchtalarm. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Ter plaatse van de planlocatie wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De geplande woningbouw heeft geen overwegende zorgcomponent. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn.

3.5.16 Milieueffectrapportage

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet beoordeeld worden of er eventueel een milieueffectrapportage (m.e.r.), een m.e.r.-beoordeling of geen van deze twee nodig is. In hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit en de bijbehorende Bijlage V is geregeld voor welke ontwikkelingen en besluiten een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden.

M.e.r. en deze wijziging van het omgevingsplan

De omgevingsplanwijziging maakt de ontwikkeling van 32 appartementen mogelijk. Dit is geen activiteit die is genoemd of bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig voor deze omgevingsplanwijziging.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Oktober 2025, gemeente Enschede

enschede.nl